

B

“房住不炒”， 换锚在平稳中推进

虽然商业性个人住房贷款利率的定价基准从贷款基准利率变为LPR，但在“房住不炒”的政策基调下，房贷利率“换锚”对实际利率水平影响不大。央行有关负责人此前也表示，定价基准转换后，与当前我国个人住房贷款实际最低利率水平基本相当。与改革前相比，居民家庭申请个人住房贷款，利息支出基本不受影响。

记者发现，目前公布的其它城市的情况也与宁波相似，新版房贷利率水平与之前的房贷利率水平十分接近。以北京地区为例，首套和二套房贷利率不得低于相应期限LPR加55个基点和105个基点。按照9月20日公布的5年期LPR4.85%来计算，首套和二套房贷利率下限分别为5.4%和5.9%。这一水平，与此前的“老办法”水平基本相当。此前，北京市首套房贷利率普遍在基准利率的基础上上浮10%，二套上浮20%。以4.9%的贷款基准利率计算，上浮10%为5.39%，上浮20%为5.88%。

当然，因为房地产政策执行“因城施策”，对于不同城市的实际影响会有所不同，像上海等城市存在的首套住房贷款利率降至基准以下的“打折”情况将一去不复返。10月8日起，在上海新发放的首套住房贷款利率，最低也要4.85%。不过此前利率上浮的城市，变动情况非常有限。

因为实际利率水平相差不大，所以目前购房人的心态还是平稳的，虽然在采访中记者也遇到不少购房人会抛出“LPR是啥”“我哪里可以查LPR”“加点怎么确定”等等疑问，但是在了解了他们不会因此多支出多少钱之后，他们的关注点还是移到如何能得到贷款上。

据记者了解，节后刚开工时有些银行网点由于新版纸质合同还没有到位，而暂缓新单签约，但是这个现象目前已经得到缓解，下周有望全部到位。

卢女士本来节前约好8日下午去银行网点签新版房贷合同，但8日上午她被告知，因为新合同没到，要等到下周完成签约。“本来我一直催中介快点帮我们办，担心新政下我的支出会上升，但是现在看起来，我的17年200万元贷款，月供相差只有一杯奶茶钱，我也就不着急了。中介跟我说，签合同前先想好，选择利率一直不变还是选择一年一调，我现在纠结这个，选哪种划算呢？”

按照规定，新发放的住房贷款利率每年会有一次调整的机会，即借款人申请商业性个人住房贷款时，可与银行业金融机构协商约定利率重定价周期。重定价周期最短为1年，每次利率重新定价时，定价基准调整为最近一个月相应期限的LPR。不过，住房贷款利率每年可以调整的部分仅限于定价基准部分，对于在LPR基础上的加点部分，则在合同期限内固定不变。

对于卢女士的疑问，银行工作人员表示，具体哪种划算不好说，因为房贷期限太长了，这个短期内没法判断。“而且也不知道你会多少年后提前还清贷款。”据记者了解，大多数人的选择还是一年一调，随行就市，抱着不会占很大便宜也不会吃很大亏的心态。



C

还有些问号， 需要时间来打开

一问：新老划断前已发放的老房贷利率一直不会变了吗？

暂时是不变的。但会不会一直不变，这就不得而知了。银行业内人士告诉记者，老房贷利率锚定的是基准利率，而LPR公布之前，5年以上房贷锚定的基准利率为4.9%，这一基准利率自2015年10月24日以后就没有变过，此后几年房贷利率无论是打折还是上浮，都是围着这个4.9%来的。贷款利率换锚之后，对于房贷实行的是新老划断。

“目前央行对于老的基准利率也没有说法。我只能跟你说，在新的说法来之前，老房贷客户的利率是不会变的。”一家国有银行的房贷部门负责人告诉记者，因为按存量房贷客户签订的合同，一般来说，约定的是上下浮动的成数，遇到基准利率发生变动，才会引起房贷利率的变动。但是LPR之后，老的基准利率还会不会变，这个只有等央行以后的进一步发声了。

二问：加点幅度会不会变？房贷利率一直不会下降吗？

对于10月8日之后签房贷合同的市民来说，加点的幅度将是固定的，但是利率锚定的LPR是会变动的。在合同当中可以约定利率一直不变，也可以约定一年一调整，调整按最新一期的LPR为准。

但是对于银行来说，目前报价中的加点幅度是大概率会变化的。“如果10月20日出来的新一期5年以上LPR的报价没有变化，我们还是执行目前的这个加点幅度，如果有变化，我们的加点幅度会根据这个变化来作相应调整，以使最终的报价和此前的房贷利率实际水平差别不大。”一位银行业内人士很坦白地告诉记者。

此前央行发声，房贷利率不会因为LPR出现而下降，那么房贷利率一直不会下降了吗？

据业内人士透露，因为此前央行相关人士公开表示，房贷利率不会因为LPR的出现而下降，央行对银行也会有相应的窗口指导，所以过渡期内，房贷利率水平是会跟之前保持稳定的。但是贷款利率的变动也会受市场利率水平的影响。如果楼市调控成效明显，成交量大减，进而导致房贷业务大幅下降，那么银行也是会调整加点幅度来应对的。不过利率水平具体怎么走，还是需要时间来解答的。